Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

I

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING[1]

Vastgesteld 31 maart 2016

1. Inleiding

De leden van de fractie van de **SP** hebben kennisgenomen van de antwoorden van de regering in de memorie van antwoord. Zij hebben een aantal nadere vragen. De leden van de fractie van **GroenLinks** sluiten zich bij deze vragen aan.

2. Inbreng SP-fractie

Op de vraag van vier fracties waarom de voorstellen over huurverhogingen en die over tijdelijke verhuur niet in separate wetsvoorstellen zijn geregeld, antwoordt de regering dat het wetsvoorstel een evenwichtige mix bevat van (drie) maatregelen die de doorstroming op de huurmarkt bevorderen en van één maatregel met een negatief effect op de doorstroming, zo lezen de leden van de **SP**-fractie. Kan de regering de verwachte effecten van de vier maatregelen kwantificeren (de tijdelijke huurcontracten met uitzondering van de jongerencontracten, omdat die in een separaat wetsvoorstel geregeld zijn), zodat inzichtelijk wordt dat het om een evenwichtige mix van maatregelen gaat? Bedoelt de regering met «een evenwichtige mix» dat de positieve en negatieve effecten op de doorstroming van de diverse maatregelen elkaar in evenwicht houden, zodat het netto effect op de doorstroming bij benadering nihil is? Zo ja, waarom heeft het wetsvoorstel dan de naam Wet doorstroming huurmarkt 2015?

[1] Samenstelling: Engels (D66), (voorzitter), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), (vicevoorzitter), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Knip (VVD), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Bikker (CU), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA) en Van Weerdenburg (PVV).

kst-34373-I
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Deelt de regering de mening van de leden van de SP-fractie dat veel maatregelen uit het wetsontwerp een ander doel hebben dan het bevorderen van de doorstroming, waarbij het bevorderen of beperken van de doorstroming slechts een neveneffect is? Zo ja, vindt de regering het met deze leden een gekunstelde constructie om de naar hun aard verschillende voorstellen voor de maximale huurverhogingen en voor de uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten in één wetsvoorstel onder te brengen?

De particuliere verhuurders worden uitgesloten van de (beperkte) huursomstijging. De regering hanteert in de memorie van antwoord niet meer het argument dat dat zou zijn omdat anders hun verdiencapaciteit teveel beperkt zou worden. Wel noemt de regering nu het argument dat de huursombenadering voor particuliere verhuurders grote administratieve lasten met zich mee zou brengen. De leden van de fractie van de SP vragen zich af hoe groot die lasten, die voor toegelaten instellingen kennelijk geen probleem vormen, zouden zijn. Als deze administratieve lasten te groot zouden zijn, waarom kan de maximale huurstijging bij deze verhuurders dan niet op inflatie plus één procent worden gesteld? (Dat is nog steeds meer dan de gemiddelde huurstijging bij toegelaten instellingen, die is immers inflatie plus 0,4 procent plus 0,6 procent ten gevolge van huurharmonisatie.)

In plaats daarvan verhoogt de regering de maximale huurstijging van gereguleerde woningen van particuliere verhuurders van inflatie plus 1,5 procent naar inflatie plus 2,5 procent. De vraag waarom de regering voor toegelaten instellingen kiest voor matiging van de jaarlijkse huurverhoging en voor particuliere verhuurders voor het verhogen van de jaarlijkse huurstijging, heeft de regering niet beantwoord. Wil zij dat alsnog doen? (De stelling van de regering dat de toegelaten instellingen zelf akkoord zijn met een beperkte huurstijging en dat particuliere verhuurders graag zo veel mogelijk willen verdienen, is ongetwijfeld juist, maar verklaart niet waarom de regering hun huurders ongelijk wil behandelen.)

In het wetsvoorstel is aan de huursombenadering uit het Sociaal Huurakkoord de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging van inflatie plus 4 procent voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan circa 39.000 euro per jaar toegevoegd, omdat deze huishoudens «goedkoop scheef» zouden wonen. Op de vraag van de leden van de SP-fractie of de regering aan kan geven waarom een huurder met een jaarinkomen van 40.000 euro en een huur van 700 euro per maand «goedkoop scheef» zou wonen, antwoordt de regering geen oordeel te kunnen geven of deze huurder scheef woont. Hier begrijpen de leden van de SP-fractie niets van: de regering wil over deze voorbeeldhuurder niet oordelen dat hij scheef woont, maar geeft hem wel een extra huurverhoging omdat hij scheef woont. (Althans maakt deze extra huurverhoging in het wetsvoorstel mogelijk.) Kan de regering alsnog opheldering verschaffen?

De regering heeft de vraag van de leden van de SP-fractie waarom zij in aansluiting op een voornemen van de partijen bij het Sociaal Huurakkoord wel een extra huurmaatregel voorstelt voor «goedkope scheefwoners», maar niet voor «dure scheefwoners», niet beantwoord? Wil zij dat alsnog doen?

De Nederlandse Woonbond stelt in een brief van 23 maart aan de leden van de Eerste Kamer dat voor het overgangsjaar 2016 de afgesproken huurmatiging niet gerealiseerd wordt. Dit als onbedoeld effect van het amendement-Ronnes/Van Vliet, dat alleen een overzichtelijk huursomjaar

beoogde. Zo vallen harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhoging, in strijd met het Sociaal Huurakkoord en het oorspronkelijke wetsvoorstel, in 2016 buiten de huursombenadering. Hierdoor komt de maximale huursomstijging niet op 1% maar op 1,8% boven inflatie. Kan de regering deze redenering van de Woonbond bevestigen? Kan de regering bevestigen dat de voorgenomen maximale huurverhoging in 2016, inclusief de maximale huursomstijging, door haar per circulaire worden voorgeschreven, gebaseerd op de oude wet, dus dat (het tijdig aannemen van) de Wet doorstroming huurmarkt 2015 daarbij geen rol speelt?

De commissie ziet de antwoorden van de regering met belangstelling tegemoet. Bij ontvangst van de nota naar aanleiding van het verslag uiterlijk **4 april 2016**, **16:00 uur**, acht de commissie het wetsvoorstel gereed voor plenaire behandeling op **12 april 2016**.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman